

VD_FINDINFO HC / 2013 / 810 vom 11. Dezember 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-12-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___810

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 810 du 11 décembre 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 810 del 11 dicembre 2013

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, INDICATION ERRONÉE DES VOIES DE DROIT, AUTORITÉ DE CONCILIATION | 5 al. 1 ch. 30 CDPJ, 1 al. 1 LJB, 1 al. 3 LJB, 2 al. 1 LJB

Erwägungen

E. 8

Constatant l'échec de la conciliation à l'issue de l'audience du 12 mars 2013, la Commission de conciliation a délivré à T._____SA une autorisation de procéder et de porter l'action devant le Tribunal des baux dans les trente jours.

E. 9

Par demande du 17 juin 2013 adressée au Tribunal des baux, T._____SA a conclu à l'inefficacité, subsidiairement à l'annulation de la résiliation de bail du 22 août 2012. Le 14 août 2013, T._____SA a relevé que les bailleurs n'avaient pas pris de conclusions en expulsion devant la Commission de conciliation et qu'aucune autorisation de procéder ne leur avait été délivrée, de sorte que seul le Tribunal des baux était compétent pour statuer sur la validité de la résiliation du bail à loyer, le litige ne portant pas sur l'expulsion. Le 22 août 2013, B.V._____ et A.V._____ ont soutenu que la cause déposée auprès du Tribunal des baux était de la compétence du Juge de paix et ont conclu, reconventionnellement, à l'expulsion de la locataire. En droit : 1. Le litige porte sur l'irrecevabilité d'une demande en contestation de congé pour défaut de paiement du loyer. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 43 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. En outre, interjeté dans les trente jours (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf.). 3. a) L'appelante invoque une violation des art. 1 LTB (loi du 9 novembre 2010 sur la juridiction

en matière de bail ; RSV 173.655) et 5 al. 1 ch. 30 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; RSV 211.02) et soutient que, les bailleurs n'ayant pas pris de conclusion expresse en expulsion devant la Commission de conciliation, la procédure relevait de la compétence du Tribunal des baux. b) En vertu de l'art. 1 LJB, cette loi s'applique aux contestations relatives aux baux à loyer portant sur des choses immobilières, quelle que soit la valeur litigieuse (al. 1), mais pas aux procédures d'expulsion dans le cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement du loyer (al. 3). Les contestations de l'art. 1 al. 1 LJB relèvent de la compétence exclusive du Tribunal des baux (art. 2 al. 1 LJB), tandis que le Juge de paix est compétent pour expulser l'ancien locataire ou fermier dont le bail a été résilié faute de paiement du loyer ou du fermage (art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ). Dans un arrêt du 29 mai 2012/250, la Cour de céans a considéré que, dans le cadre d'un congé donné pour défaut de paiement du loyer en application de l'art. 257d CO, lorsque des conclusions en expulsion sont prises par le bailleur devant la Commission de conciliation à titre principal ou reconventionnel, cette dernière devra indiquer dans son autorisation de procéder le Juge de paix comme autorité devant laquelle devra être portée l'affaire en procédure simplifiée, que l'autorisation de procéder soit délivrée au bailleur ou au locataire et qu'elle soit délivrée immédiatement après l'échec de la conciliation ou ensuite d'opposition après proposition de jugement. L'action au fond, qu'elle soit intentée par le bailleur en expulsion ou par le locataire en contestation du congé, devra être introduite devant le Juge de paix (JT 2012 III 126 ; CdB 2012 p. 97, note Sonnenberg). Cet arrêt laissait ouverte la question de la compétence du Juge de paix dans les litiges portant sur un congé donné en application de l'art. 257d CO lorsque le bailleur n'avait pas pris de conclusion en expulsion devant la Commission de conciliation. Dans un arrêt du 23 janvier 2013/55, la Cour de céans a considéré que la LJB avait repris la répartition des compétences entre le Tribunal des baux et le Juge de paix qui existait déjà sous le régime de l'ancien droit cantonal. Sous l'empire de l'art. 1 al. 1 aLPEBL (loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010), la compétence du Juge de paix présupposait que des conclusions en expulsion aient été prises par le bailleur (Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, n. 4 ad art. 1 LPEBL). On devait considérer qu'il en allait de même dans le nouveau droit, au regard du texte clair des art. 1 al. 3 LJB et 5 al. 1 ch. 30 CDPJ, qui parlent de « procédure d'expulsion », ce qui présupposait qu'une conclusion ait été prise en ce sens par le bailleur. Dans les hypothèses – qui devraient rester rares – où le bailleur n'avait pas pris de conclusions principales ou reconventionnelles en expulsion devant la Commission de conciliation, ni agi en expulsion par la procédure en cas clair de l'art. 257 CPC directement devant le Juge de paix, on devait dès lors retenir une compétence du Tribunal des baux, conformément à la règle générale de l'art. 1 al. 1 LJB. c) L'appelante se prévaut en vain de cette dernière jurisprudence. En l'espèce, les intimés ont déposé le 19 octobre 2012 une requête d'expulsion en cas clair devant le Juge de paix. Cela étant, la Commission de conciliation a suspendu le 22 octobre 2012 la procédure en annulation du congé déposée devant elle par l'appelante par requête du 9 septembre 2012 jusqu'à droit connu sur la requête d'expulsion. Le 31 janvier 2013, les intimés ont retiré leur requête d'expulsion, admettant que « la présente cause ne répond[ait] plus aux exigences de l'art. 257 CPC », tout en indiquant qu'ils maintenaient leur résiliation et que le litige « continuera[it] donc devant la Commission de conciliation ». Le même jour, les intimés ont informé la Commission de conciliation de ce que la procédure d'expulsion en cas clair engagée auprès du Juge de paix était terminée, un désistement d'instance étant intervenu, et lui ont demandé

de se saisir à nouveau de l'instance. On peut déduire de ce qui précède que les intimés ont manifesté de manière suffisamment claire, quand bien même ils n'ont pas pris de conclusion formelle en expulsion à l'audience de conciliation du 12 mars 2013, qu'ils entendaient que la procédure sommaire en expulsion qu'ils avaient initiée devant le Juge de paix soit poursuivie devant la Commission de conciliation en procédure simplifiée et donc qu'ils ne concluaient pas seulement que le congé soit reconnu valable, mais également que l'expulsion de la partie locataire soit prononcée. S'il devait subsister un doute sur ce point, il appartenait à la Commission de conciliation d'interpeller les intimés, en application de l'art. 56 CPC, ce qui aurait permis à ces derniers de clarifier leurs conclusions, comme ils l'ont fait ultérieurement en confirmant qu'ils entendaient conclure à l'expulsion. Dans ces circonstances, c'est à tort que la Commission de conciliation a délivré une autorisation de procéder devant le Tribunal des baux. S'il est vrai que le Tribunal fédéral semble considérer que l'autorisation de procéder ne constitue pas une décision susceptible de recours ou d'appel (ATF 139 III 273 c. 2), de sorte que l'on ne saurait reprocher à l'appelante de ne pas avoir saisi cette voie, il incombait en revanche à l'appelante de procéder directement devant le juge matériellement compétent, soit devant le Juge de paix. A cet égard, il y a lieu de considérer que l'indication par l'autorité de conciliation du tribunal devant qui l'action doit être introduite ne fait pas partie des mentions essentielles exigées par la loi (parties, conclusions et objet du litige, signature, cf. art. 209 al. 2 CPC), susceptibles de vicier formellement l'autorisation de procéder et nécessitant cas échéant une rectification de cette autorisation par application analogique de l'art. 334 CPC (Bohnet, CPC commenté, n. 9 ad art. 209 CPC et in RSPC 2013 p. 400). Il s'agit au contraire d'une indication erronée des voies de droit, qui n'est pas susceptible de créer une compétence du tribunal en réalité inexistante (ATF 129 III 88 c. 2.1 ; ATF 119 IV 330 c. 1c ; TF 4D_82/2012 du 30 octobre 2012 c. 2.2). Il n'y a dès lors pas lieu à rectification préalable par l'autorité de conciliation sur ce point. Comme relevé par les premiers juges, la sanction de l'incompétence *ratione loci* – et *ratione materiae* dans le cas particulier – est en principe l'irrecevabilité, sauf cas non réalisé en l'espèce où il y a lieu de transmettre la cause s'il s'agit du choix de l'autorité collégiale ou du juge unique (CACI 5 septembre 2011/236 ; CACI 7 mai 2013/242). 4. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté et la décision entreprise confirmée selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). N'ayant pas été invités à se déterminer, les intimés n'ont pas droit à des dépens.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.